

INFORMACIÓN GENERAL

Dirección: carrera 4 # 9-25
Solicitud: SNR2018ER048033
Respuesta: SNR2018EE042728



RESPUESTA

Consulta PQR de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señor

Carrera 4ª. 9-25

Neiva, Huila

Cel 3213983179

Asunto: Consulta sobre Suelo de Protección

Escrito con radicado **SNR2018ER048033**

CN-003 Derecho Urbano e Inmuebles

Señor Bahamón



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 4ª No. 9-25 P.O. BOX 11250202
Neiva - Huila - Colombia
Teléfono: 3213983179
E-mail: comunicacion@snr.gov.co

En atención al escrito mediante el cual elevó consulta en el que manifiesta: "El artículo 35 de la Ley 388 de 1997 determina cuales son los suelos de protección ambiental, quienes, de acuerdo a la ley, TIENEN RESTRINGIDA LA POSIBILIDAD DE URBANIZARSE."

La consulta tiene como finalidad precisar el significado de RESTRICCIÓN A LA POSIBILIDAD DE URBANIZARSE, con el fin de determinar si esto implica también la restricción a la posibilidad de enajenarse, convirtiendo el bien que tiene la característica de "suelo de protección ambiental" en inalienable, inembargable e intransferible."

Marco Jurídico

- Ley 388 de 1997
- Decreto 3600 de 2007

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, resulta preciso indicar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

A efectos de poder atender en debida forma resulta pertinente señalar que el registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.



GDE - GC - FR - 08 VALZ 27-07-2018

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 100 No. 100-100 - 2500000
Bogotá - D.C. - Colombia
Teléfono: (57) 1 234 5678
www.superintendencia.gov.co

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición del dominio** de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece que cada oficina cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral.

En este mismo sentido, en lo que corresponde a las competencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, el Decreto 2723 de 2014 establece que nos compete la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliaria, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. (Artículo 4°).

Por otra parte, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo; es el conjunto de acciones y políticas, administrativas y de planeación física, que orientarán el desarrollo del territorio municipal por los próximos años y que regularán la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural. Un POT es en esencia, el pacto social de una población con su territorio.

El ordenamiento del territorio a través de los POT, tiene por objeto dar a la planeación económica y social (definida en el Plan de Desarrollo Municipal - PDM) su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre el territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

La autoridad municipal tiene como obligación principal, mejorar la calidad de vida de sus habitantes con el señalamiento de los proyectos de vivienda, espacio público y servicios públicos entre otros, así como proteger y conservar los recursos naturales y el ambiente, mejorar la productividad, competitividad y sostenibilidad y para ello cuenta con herramientas, entre ellas: el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Municipal y el presupuesto.

Es así como la Ley 388 de 1997, al definir el componente rural de los planes de ordenamiento territorial como el instrumento que garantiza la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes a suministrar la infraestructura y el



equipamiento básico para los servicios de los pobladores rurales, dispone que para tales efectos se deben tener en cuenta las normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, establecidas en la legislación agraria y ambiental

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial, el POT debe hacerse con la información que acopie mediante la elaboración del diagnóstico técnico complementada con la suministrada por quienes conocen y viven la realidad del municipio día a día, y debe ser el resultado de un proceso de participación y concertación con todos los actores involucrados.

Existe el Plan de Asistencia Técnica a los municipios, es el apoyo técnico para ayudar a los municipios en el proceso de formulación, concertación y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a través de la Dirección de Desarrollo Territorial lidera el programa y coordina todas las instancias del nivel Nacional y regional comprometidas en esta asistencia.

El Plan de ordenamiento Territorial se concreta a través de la ejecución de obras físicas y de control urbano y rural. Los proyectos de infraestructura y equipamientos que se han programado para realizar en el corto, mediano y largo plazo permitirán construir a través de las sucesivas administraciones, municipios más productivos, equitativos y sostenibles.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 35, señala que el suelo de protección *"es el constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas, y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse"*. Cuando la ley habla de "las anteriores clases", se refiere al suelo urbano, rural y de expansión urbana.

La aplicabilidad de las normas que regulan el suelo de protección, restringiendo y orientando su uso y ocupación adecuados, depende en gran medida de la disponibilidad de mecanismos de vigilancia y control expeditos y eficaces.

Ahora bien, de conformidad con lo estipulado por el artículo 1º del Decreto 2811 de 1974, *"el ambiente es patrimonio común. El Estado y los particulares deben participar en su preservación y manejo, que son de utilidad pública e interés social. La preservación y manejo de los recursos naturales renovables también son de utilidad pública e interés social"*.

Por otra parte, la Corte Constitucional en Sentencia C-431 de 2000, manifestó: *"(...) según se infiere de lo dispuesto en los artículos 5º y 9º de la Ley 388 de 1997 -ya citados-, el ordenamiento territorial se constituye en una herramienta determinante para la planificación y uso del suelo, ya que, por su intermedio, se pretende*



garantizar el desarrollo sostenible de los recursos naturales procurando que exista un equilibrio entre la oferta y la demanda ambiental, en lo que se relaciona con la ejecución de los procesos de desarrollo municipal y distrital. Ello, por supuesto, justifica que la ley disponga la conformación de planes de ordenamiento territorial (POT) y, al mismo tiempo, que exija para su adopción un estudio previo por parte de las autoridades ambientales a efecto de que se verifique si estos planes se ajustan a las directrices que el Estado, en cumplimiento de su obligación constitucional de proteger el medio ambiente, ha fijado para el manejo adecuado de los recursos naturales (...)"

En cuanto al cuestionamiento planteado, sobre la precisión del significado de RESTRICCIÓN A LA POSIBILIDAD DE URBANIZARSE esto significa que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, Plan básico o Esquema de Ordenamiento territorial, de cada municipio, se fijan sus reglas de manera autónoma, no sólo en lo relacionado con la actividad urbanizadora, sino en lo concerniente a las definir el carácter de las áreas de suelo, debe tenerse en cuenta que la clasificación del suelo es una acción urbanística que se define en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El suelo de protección en el ordenamiento territorial tiene una significación multidimensional para dotarlo de valor: por su vocación debe corresponderse con el fin último de proteger no sólo la calidad del suelo, sino los bienes y condiciones ambientales exigidas constitucional y legalmente; debe responder a una adecuada planeación y ordenación del suelo que puede ser objeto de desarrollo urbanísticos, económico, y productivos. Su delimitación debe permitir que se logre establecer el equilibrio adecuado entre el proceso de expansión fruto de la ordenación del territorio que promueve los espacios habitacionales, de infraestructura a zonas que por su vocación no puede estar afectadas a otras finalidades diferentes a su preservación y conservación; y la falta de armonía entre los instrumentos de ordenación y planeación ambiental, declaraciones de zonas de reserva o protección ambiental y los de ordenamiento territorial.

Bajo este panorama el suelo tiene que comprenderse bajo un triple valor: ambiental que le es inherente e intrínseco y que determina los límites que son imponibles para su uso y aprovechamiento; económico, ya que es un bien que valorizado adecuadamente a partir de la armonía entre ordenación, planeación y protección, permitirá que los procesos de desarrollo local se logren progresivamente sin destruir, agotar o poner en riesgo los bienes ambientales que son indispensables para la calidad de vida de todos los ciudadanos, ya que la protección del suelo no sólo opera por las demandas de tutela a los bienes ambientales y su valoración económica, sino que deben atender a la filosofía que la sociedad está imprimiendo en su relación con los bienes ambientales, de manera que no sea sólo ofrecer una solución de vivienda, de infraestructura, de servicio público, sino también de condiciones de vida y de acceso a bienes y servicios ambientales en igual material de condiciones.



CONCLUSIÓN

Desde el punto de vista del derecho registral, la medida se inscribe como una limitación al dominio frente a desarrollos urbanísticos, sin embargo, consideramos que el competente para atender su solicitud es el Municipio, por corresponder a un tema del uso del suelo, quienes tiene la facultad de determinar el alcance de la medida.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,

Daniela Andrade Valencia
Jefe - Oficina Asesora jurídica
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto
Maria Claudia Araque Araque
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 100 No. 100-100, Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (57) 201 212 1000
www.supernotariado.gov.co